

Bebauungsplan Nr. 41/8.2 für das Grundstück Werderplatz/Ecke Elisabethstraße Flst.-Nr.9225 - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/8 -

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Planungsbereiches

1.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Werderplatz 3 - 4, Flst.-Nr. 9225.

/ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Planausschnitt zu ersehen.

1.2 Gegenwärtige Nutzung

Das von der Planung betroffene Grundstück wird zur Zeit nicht genutzt.

1.3 Nutzung angrenzender Grundstücke

Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen schließt im Westen und Süden eine 5- bzw. 6-geschossige, überwiegend für Wohnzwecke genutzte Bebauung, im Norden die Christuskirche und im Osten die Oststadtschule an das Plangebiet an.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Das von der Planung betroffene Grundstück befindet sich im Besitz des Unterländer Evangelischen Kirchenfonds.

1.5 Verkehrerschließung

Das von der Planung betroffene Grundstück grenzt an öffentliche Straßen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschuß vom 06.06.1973 soll u.a. die Wohnnutzung in der Oststadt erhalten bleiben und weiter entwickelt werden. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, wird für das Grundstück

Flst.-Nr. 9225 statt der bisherigen tertiären Nutzung wieder eine Wohnnutzung festgesetzt, wobei die Möglichkeit besteht, im Erdgeschoß Räume für freie Berufe bzw. Büros unterzubringen bis zum max. Anteil von 20 %.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgewiesen. Eventuell ist eine Erweiterung unter dem Schulhofbereich möglich. Die Erschließung, auch des Erweiterungsbereiches unter dem Schulhof, hat über Zu- und Abfahrten zu erfolgen, die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9225 liegen müssen. Eine mögliche Erweiterung, die derzeit noch nicht realisiert werden soll, ist ausschließlich für die Schule vorgesehen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplänen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim, ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

3.2 Bebauungsplan

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 41/8, der entsprechend zu ändern ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist Besonderes Wohngebiet (WB) mit folgenden Festsetzungen aus:
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6; Geschoßflächenzahl (GFZ) = 3,2; max. 6 Geschosse mit Satteldach in geschlossener Bauweise, d.h. an vorhandene Bebauung anbauen.

4.2 Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht zur Erschließung und als Abstellplatzflächen benötigt werden, begrünt bzw. landschaftsgärtnerisch gestaltet werden (§ 10 LBO).
Flachdächer sind zu begrünen.

Bei der Planung der Tiefgarage ist eine Fassadenbegrünung der oberirdischen Bauteile und die damit verbundene Forderung nach Pflanzmöglichkeiten direkt im Erdreich, besonders im Hofinneren zu berücksichtigen. Kübel als Pflanzstellen für Fassadenbegrünung sind nicht zulässig (s. auch Punkt 5).

4.3 Verbrennungsverbot

Das Gebiet ist als Vorzugsgebiet für Fernwärmeanschlüsse ausgewiesen.

Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Brennstellen und deren späteren Umbau oder Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

5. Hinweis

Um das Stadtbild im Planungsgebiet zu erhalten, wird die Fassade des Neubaues so gestaltet, daß Teile des alten Gebäudes wie z.B. das Portal, die Wappensteine und die Tür- und Fenstergitter übernommen werden.

Jede Möglichkeit der Wandbegrünung soll genutzt werden, dies besonders bei fensterlosen Wandflächen die größer als 20 m² sind.

6. Abwägung der Belange

für die Planung:

Erhalt und Weiterentwicklung der Wohnnutzung

gegen die Planung:

keine Gründe

Abwägung:

Durch Ausweisung von WB-Nutzung in dem Plangebiet wird im Sinne des Strukturplanes "Oststadt" das Wohnen gefördert.

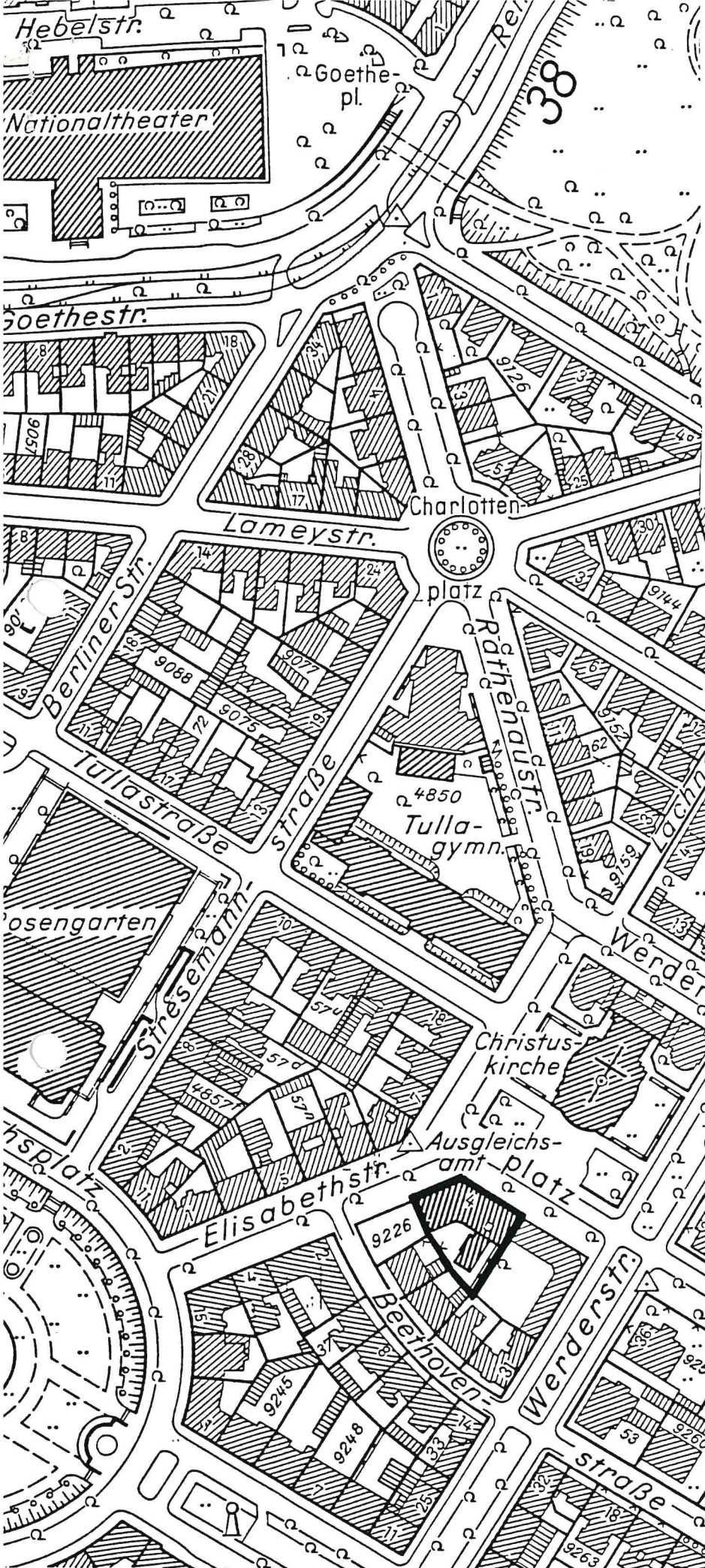
7. Fläche

Plangebiet = Grundstücksgröße = 1.119 m².

8. Kosten

Durch die Ausweisung von Besonderem Wohngebiet statt bisher Gemeinbedarfsfläche entstehen keine Kosten.

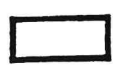
Wajewski



Anlage:
 Bebauungsplan Nr. 41/8.2
 für das Grundstück
 Werderplatz/Ecke
 Elisabethstraße Flst.-Nr.
 9225



M. 1 : 2500

 Plangebiet

Mannheim, den 30.10.85
 Stadtplanungsamt

Krajewski
 Dr. Ing. Krajewski
 Stadtdirektor